



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht**

**vom 9. Juni 2020 (400 20 65)**

---

**Zivilrecht**

**Ausweisung nach Art. 641 Abs. 2 ZGB im ordentlichen Verfahren (E. 1.1 und E. 2.7)  
Keine Annahme eines faktischen Mietverhältnisses und keine Berufung auf mietrechtliche Kündigungsbestimmungen bei Verbleib in einer Liegenschaft gegen den Willen der neuen Liegenschaftseigentümer (E. 2.5)**

\_\_\_\_\_  
Besetzung

Präsident Roland Hofmann, Richterinnen Barbara Jermann Richterich (Ref.),  
Richter Philippe Spitz; Gerichtsschreiberin Nicole Schneider

\_\_\_\_\_  
Parteien

**A.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Advokat Marco Giavarini, Lautengartenstrasse 7,  
Postfach 123, 4010 Basel,  
**Klägerin**

**B.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Advokat Marco Giavarini, Lautengartenstrasse 7,  
Postfach 123, 4010 Basel,  
**Kläger**

gegen

**C.**\_\_\_\_\_, bestehend aus:

1. D.\_\_\_\_
2. E.\_\_\_\_
3. F.\_\_\_\_
4. G.\_\_\_\_

alle vertreten durch Advokat Dr. Yves Waldmann,  
St. Johannis-Vorstadt 23, Postfach 1328, 4001 Basel,  
**Beklagte und Berufungskläger**

\_\_\_\_\_  
Gegenstand

**Ausweisung gestützt auf Art. 641 ZGB**  
Berufung gegen das Urteil des Zivilkreisgerichtspräsidenten  
Basel-Landschaft Ost vom 9. Januar 2020

**A.** Mit Urteil vom 9. Januar 2020 hiess der Gerichtspräsident des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost die von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_, beide vertreten durch Advokat Marco Giavarini, eingereichte Klage betreffend Ausweisung gestützt auf Art. 641 ZGB gut und wies die Beklagten unter gleichzeitiger Androhung der polizeilichen Vollstreckung für den Nichtbefolgungsfall gerichtlich an, die Liegenschaft an der X.\_\_\_\_-strasse in Y.\_\_\_\_ sowie das dazugehörige Grundstück einschliesslich sämtlicher Nebengebäude und Anlagen bis spätestens Freitag, den 31. Januar 2020, 12.00 Uhr mittags, unter gleichzeitiger Abgabe sämtlicher Schlüssel an die Kläger gereinigt zu räumen (Ziff. 1). Die Friedensrichterkosten von CHF 250.-- sowie die Gerichtsgebühr von CHF 1'000.-- pauschal wurden in solidarischer Verbindung den Beklagten auferlegt und diese zudem verpflichtet, den Klägern in solidarischer Verbindung eine Parteientschädigung von CHF 6'530.80 inkl. Spesen und inkl. CHF 466.90 MWSt zu bezahlen (Ziff. 2).

**B.** Gegen dieses Urteil reichten die Beklagten, vertreten durch Advokat Dr. Yves Waldmann, mit Eingabe vom 2. März 2020 Berufung ein und stellten folgende Rechtsbegehren:

- «1. *Das Urteil des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 9. Januar 2020 (140 19 1435 II) sei in Gutheissung der Berufung aufzuheben.*
2. *Unter o/e Kostenfolge zu Lasten der Kläger und Berufungsbeklagten 1 und 2 und zwar in solidarischer Haftung für die erst- und zweitinstanzlichen Kosten.»*

Mit Verfügung vom 5. März 2020 verpflichtete der Präsident der zivilrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts die Beklagten, die ab jetzt nur noch als Berufungskläger bezeichnet werden, zur Leistung eines Kostenvorschusses von CHF 1'800.--. Nach Eingang des Gesuchs der Berufungskläger um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege vom 3. April 2020 wurde mit Verfügung vom 6. April 2020 auf die Einforderung dieses Kostenvorschusses verzichtet.

**C.** Die Kläger, die von nun an nur noch Berufungsbeklagte genannt werden, stellten mit Berufungsantwort vom 28. April 2020 die nachfolgenden Anträge:

- «1. *Die Berufung sei vollumfänglich abzuweisen.*
2. *Das Gesuch der Berufungskläger um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege sei abzuweisen.*
3. *unter o/e Kostenfolge zulasten der Berufungskläger.»*

**D.** Mit Verfügung vom 29. April 2020 schloss der zuständige Präsident der Berufungsinstanz den Schriftenwechsel und ordnete an, dass die Dreierkammer des Kantonsgerichts, Abteilung Zivilrecht, aufgrund der Akten entscheiden werde.

## Erwägungen

**1.1** Gemäss Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO sind erstinstanzliche Endentscheide mit Berufung anfechtbar, wobei in vermögensrechtlichen Streitigkeiten die Berufung nur zulässig ist, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.-- beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Ob diese Streitwertgrenze erreicht ist, hat das Kantonsgericht als Eintretensvoraussetzung von Amtes wegen zu prüfen (Art. 60 ZPO). Lautet das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, so setzt das Gericht den Streitwert fest, sofern sich die Parteien darüber nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind (Art. 91 Abs. 2 ZPO). Der Kläger ist derweilen verpflichtet, in seiner Klage den Streitwert anzugeben. Dies gilt sowohl im ordentlichen Verfahren (Art. 221 Abs. 1 lit. c ZPO) als auch im vereinfachten Verfahren (Art. 244 Abs. 1 lit. d ZPO).

Vorliegend geht es um eine Eigentumsfreiheitsklage gemäss Art. 641 Abs. 2 ZGB, mit welcher die Berufungsbeklagten die Ausweisung der Berufungskläger aus der Liegenschaft an der X.\_\_\_\_-strasse in Y.\_\_\_\_ verlangen (vgl. Klage vom 30. Juli 2019 zum konkreten Rechtsbegehren). Solche Klagen gelten als zivilrechtliche Angelegenheiten vermögensrechtlicher Natur (vgl. BGer 5A\_655/2010 vom 5. Mai 2011, E. 1.1; BGer 5A\_648/2010 vom 17. Januar 2011, E. 1.1 und KGE BL 400 13 127 vom 3. September 2013, E. 1). Die Berufungsbeklagten führten in ihrer Klage vom 30. Juli 2019 aus, dass hinsichtlich der Streitwertberechnung von einem hypothetischen Mietwert von CHF 3'000.-- und einer Dauer des erstinstanzlichen Verfahrens von etwa sechs Monaten auszugehen sei. Damit belaufe sich der Streitwert auf CHF 18'000.--. Die Vorinstanz stellte insbesondere für die Frage nach dem anzuwendenden Verfahren auf diese Streitwertberechnung ab. Die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts Basellandschaft, die gemäss § 6 Abs. 1 lit. c EG ZPO für die Beurteilung der vorliegenden Berufung sachlich zuständig ist, erachtet diese Streitwertberechnung ebenfalls als vertretbar. Der für eine Berufung erforderliche Streitwert von CHF 10'000.-- ist demnach in casu erreicht.

**1.2** Mit der Berufung kann unrichtige Rechtsanwendung sowie unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich und begründet bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO).

Das nachträglich begründete Urteil vom 9. Januar 2020 wurde den Berufungsklägern bzw. ihrem Rechtsvertreter am 31. Januar 2020 zugestellt. Die gestützt auf Art. 142 Abs. 3 ZPO bis zum nächsten Werktag verlängerte Rechtsmittelfrist ist mit der Berufung vom 2. März 2020, die glei-

chentags bei der Post zum Versand aufgegeben wurde, eingehalten. Die Berufungskläger rügen, dass die Vorinstanz sowohl das Recht unrichtig angewendet als auch den rechtserheblichen Sachverhalt unrichtig festgestellt habe. Sie machen damit zulässige Berufungsgründe geltend. Mit Bezug auf das Rechtsbegehren der Berufungskläger ist sodann festzuhalten, dass sie lediglich die Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils verlangen und nicht ausführen, wie in der Sache selbst zu entscheiden ist. Ein derartiges Begehren genügt nur in Fällen, in denen ein zweitinstanzlicher Entscheid in der Hauptsache von vornherein ausgeschlossen ist (vgl. KGE BL 410 15 478 vom 29. Februar 2016, E. 1.2). Vorliegend ist indessen auch ohne konkreten Antrag in der Hauptsache offensichtlich, dass die Berufungskläger die Abweisung des gegnerischen Ausweisungsbegehrens verlangen. Es ist daher davon auszugehen, dass sie implizit beantragen, das Ausweisungsbegehren sei abzuweisen. Die formellen Voraussetzungen sind demnach erfüllt und es kann auf die Berufung eingetreten werden.

**2.1** Die Berufungsbeklagten haben die Liegenschaft an der X.\_\_\_\_-strasse in Y.\_\_\_\_ (Parzelle Nr. 174 GB Y.\_\_\_\_) am 12. Juni 2018 anlässlich einer betreibungsamtlichen Zwangsversteigerung für CHF 390'000.-- gekauft (vgl. Bescheinigung über den Steigerungszuschlag vom 12. Juni 2018; Beilage 1 zur Berufungsantwort). Bei den Berufungsklägern handelt es sich um die vormaligen Eigentümer der zwangsversteigerten Parzelle Nr. 174 GB Y.\_\_\_\_. Die von ihnen am 18. Juni 2018 gegen die erwähnte Grundstückversteigerung erhobene Beschwerde wurde mit Entscheid der Aufsichtsbehörde Schuldbetreibung und Konkurs Basel-Landschaft vom 14. August 2018 (420 2018 195) abgewiesen. Die gleichzeitig von den Berufungsklägern gegen die Berufungsbeklagten angestrebte Strafuntersuchung wegen Verdachts auf Geldwäscherei wurde von der Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft nicht an Hand genommen (vgl. Nichtanhandnahmeverfügung vom 19. November 2018; Klagbeilage 20). Da bei einer Zwangsvollstreckung der Erwerber gestützt auf Art. 656 Abs. 2 ZGB unmittelbar mit dem Steigerungszuschlag das Eigentum am Grundstück erlangt, während dem nachträglichen Grundbucheintrag lediglich deklaratorischer Charakter zukommt (vgl. BGer 5A\_811/2017 vom 6. November 2017, E. 3), sind die Berufungsbeklagten somit seit dem 12. Juni 2018 rechtsgültig Eigentümer der erwähnten Liegenschaft. Der Eintrag im Grundbuch erfolgte am 6. September 2018.

Mit Eingabe vom 23. Oktober 2018 reichten die Berufungsbeklagten beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost ein Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen ein und beantragten die gerichtliche Anweisung der Berufungskläger, die Liegenschaft an der X.\_\_\_\_-strasse in Y.\_\_\_\_ umgehend zu räumen. Der zuständige Präsident des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost trat mit Urteil vom 27. November 2018 auf dieses Ausweisungsgesuch nicht ein. Die Berufungsbeklagten strengten daraufhin das ordentliche Verfahren an und beantragten mit Eingabe vom 17. Mai 2019

beim Friedensrichteramt Kreis Waldenburg die Ausweisung der Berufungskläger gestützt auf Art. 641 ZGB. Mangels gütlicher Einigung anlässlich der Schlichtungsverhandlung stellte der Friedensrichter am 17. Juli 2019 die Klagebewilligung aus. Die von den Berufungsbeklagten in der Folge beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost eingereichte Klage vom 30. Juli 2019 betreffend Ausweisung gestützt auf Art. 641 ZGB wurde – wie eingangs erwähnt – mit Urteil vom 9. Januar 2020 gutgeheissen.

**2.2** Im Berufungsverfahren ist unbestritten, dass die Berufungsbeklagten seit 12. Juni 2018 Eigentümer der Parzelle Nr. 174 GB Y.\_\_\_\_ sind. Es steht des Weiteren fest, dass die Berufungskläger nach wie vor in der versteigerten Liegenschaft wohnen und sich gegen die erstinstanzliche Ausweisung wehren. Gerügt wird von den Berufungsklägern zunächst, dass die Berufungsbeklagten weder einen Termin für den Auszug noch für die Übergabe der Liegenschaft mit ihnen vereinbart hätten. Gemäss Ziff. 16 der Steigerungsbedingungen müsse der Käufer die Übergabe des Steigerungsobjekts mit den ehemaligen Eigentümern vereinbaren. Die Berufungsbeklagten hätten sie stattdessen bis am 23. Oktober 2018, also mehr als vier Monate nach dem Steigerungszuschlag in der Liegenschaft wohnen lassen. Sie seien schliesslich erst mit dem Gesuch der Berufungsbeklagten um Rechtsschutz in klaren Fällen vom 23. Oktober 2018 zur Räumung der Liegenschaft aufgefordert worden.

**2.3** Ziff. 16 der Steigerungsbedingungen betreffend die Zwangsverwertung der Liegenschaft Nr. 174 GB Y.\_\_\_\_ vom 3. Mai 2018 lautet wie folgt (vgl. Klagbeilage 4):

*«Benützung der Liegenschaft durch die Schuldner:*

*Die Liegenschaft wird durch die Familie C.\_\_\_\_ bewohnt und benutzt. Die Familie wurde durch das Betreibungsamt Basel-Landschaft aufgefordert, die Liegenschaft per Steigerungstag besenrein zu räumen. Die Übergabe des Steigerungsobjektes hat der Ersteigerer direkt mit der Familie C.\_\_\_\_ zu vereinbaren. Vorbehalten bleibt eine allfällige anderslautende Vereinbarung mit dem neuen Eigentümer. Es wird Sache des Ersteigerers sein, die allfällig notwendig werdenden Vorkehrungen zur Ausweisung der Familie Schäublin zu veranlassen.»*

Laut dieser von den Berufungsklägern selber angerufenen Bestimmung steht zunächst fest, dass sie offensichtlich schon vom Betreibungsamt Basel-Landschaft zur Räumung der fraglichen Liegenschaft angehalten worden waren und zwar auf den Steigerungstag hin, also per 12. Juni 2018. Die Steigerungsbedingungen, gegen die innert der Auflagefrist bei der Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs des Kantons Basel-Landschaft Beschwerde erhoben werden kann (vgl. Rechtsmittelbelehrung S. 5 des Protokolls der Grundstückversteigerung; Klagbeilage 4), sind von keiner Partei angefochten worden. Der Auszugstermin war damit in den Steigerungsbe-

dingungen rechtskräftig fixiert worden und musste nicht – wie die Berufungskläger meinen – nach dem erfolgten Steigerungszuschlag nochmals separat zwischen den Parteien vereinbart werden. In diesem Zusammenhang ist auch anzumerken, dass die Berufungskläger bereits mit Schreiben des Betreibungsamts Basel-Landschaft vom 6. April 2018 angewiesen worden waren, die Liegenschaft auf den Versteigerungstermin hin zu räumen (vgl. Klagbeilagen 9 – 16). Es bestand somit überhaupt kein Anlass für eine weitere Aufforderung zum Auszug. Nur der Zeitpunkt der Liegenschaftsübergabe, die in der Regel durch Übergabe der Hausschlüssel erfolgt, musste nach der Versteigerung direkt mit den Berufungsklägern abgemacht werden. Wie sich aus den Akten ergibt, haben die Berufungsbeklagten mehrfach versucht, mit den Berufungsklägern diesbezüglich Kontakt aufzunehmen. So ersuchten sie die Berufungskläger unmittelbar nach der Versteigerung mit Schreiben vom 13. Juni 2018 um ein Gespräch, mit der Absicht, «...gemeinsam eine gute Lösung ...» zu finden (vgl. Klagbeilage 17). Mit Schreiben vom 5. Oktober 2018 baten die Berufungsbeklagten erneut um ein Treffen zwecks Besprechung des weiteren Vorgehens (vgl. Klagbeilage 18). Als sie dann am 12. Oktober 2018, dem von ihnen angekündigten Termin, zur Liegenschaft an der X.\_\_\_\_-strasse in Y.\_\_\_\_ erschienen und dort mehrmals anklopfen, wurde ihnen von den Berufungsklägern nicht geöffnet. Die Gemeindepräsidentin von Y.\_\_\_\_, H.\_\_\_\_, begleitete die Berufungsbeklagten zum besagten Treffen und bestätigte diesen Sachverhalt (vgl. Aktennotiz vom 17. Oktober 2019; Klagbeilage 19). Am 23. Oktober 2018 reichten die Berufungsbeklagten sodann das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost ein und verlangten die Ausweisung der Berufungskläger. Damit steht fest, dass die Berufungsbeklagten mehrfach vergeblich versucht haben, mit den Berufungsklägern bezüglich der Liegenschaftsübergabe in Kontakt zu treten. Den Berufungsbeklagten kann daher die Tatsache, dass kein konkreter Übergabezeitpunkt vereinbart wurde, nicht ernsthaft vorgeworfen werden und es kann angesichts ihrer Bemühungen auch keine Rede davon sein, dass sie die Berufungskläger stillschweigend in der Liegenschaft wohnen liessen resp. mit der weiteren Nutzung einverstanden waren.

**2.4** Die Berufungskläger stellen sich im Weiteren auf den Standpunkt, dass die mietrechtlichen Kündigungsfristen und Kündigungstermine analog zur Anwendung gelangen müssten. Nach der Zwangsversteigerung vom 12. Juni 2018 hätten sie bis zur Einreichung der Klage vom 30. Juli 2019 in der Liegenschaft gewohnt, ohne während dieser einjährigen Nutzung eine Aufforderung zum Auszug zu erhalten. Seit dem Urteil des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 27. November 2018 sei klar, dass sie sich auf die analoge Anwendung der mietrechtlichen Bestimmungen berufen würden. Die Berufungsbeklagten hätten daher zunächst einen konkreten Auszugstermin festlegen müssen und zwar unter Beachtung der mietrechtlichen Auszugs-

frist von drei Monaten. Das Räumungsbegehren wäre erst nach Ablauf dieser Frist zulässig gewesen.

**2.5** In seinem Urteil vom 27. November 2018 betreffend das Ausweisungsgesuch der Berufungsbeklagten wies der Gerichtspräsident auf eine Lehrmeinung hin, gemäss welcher die Vorschriften über die mietrechtlichen Kündigungsbestimmungen zu beachten seien, wenn jemand eine Liegenschaft für eine unbestimmte Zeit bewohne, ohne dass ein Mietvertrag abgeschlossen worden sei. Bei der besagten Lehrmeinung handelt es sich um einen Kommentar von Richard Püntener zur Gebrauchsleihe. Der Autor erinnert zunächst daran, dass die Gebrauchsleihe im Unterschied zur Miete unentgeltlich sei und dass im Falle einer solchen vereinbarten Überlassung einer Sache ohne Gegenleistung die Regeln der Gebrauchsleihe nach Art. 305 ff. OR und nicht die Regeln des Mietvertrags zur Anwendung gelangten. Wenn die Dauer der Leihe weder durch die Parteivereinbarung noch durch den vereinbarten Gebrauch begrenzt worden sei, könne der Verleiher die Sache gemäss Art. 310 OR jederzeit zurückverlangen. Zu guter Letzt hält der Autor fest, dass die Vorschriften über die mietrechtlichen Kündigungstermine und -fristen analog anwendbar seien, wenn eine Gebrauchsleihe auf unbestimmte Zeit vereinbart worden sei (RICHARD PÜNTENER, Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, S. 42 f.). Dieser letzten Aussage ist ganz grundsätzlich entgegenzuhalten, dass der Vertragsinhalt bei der Gebrauchsleihe anders strukturiert ist und daher eine analoge Anwendung der Kündigungsschutzbestimmungen des Mietrechts ausser Betracht steht (vgl. dazu HANS GIGER, Berner Kommentar zum OR, 2013, Art. 253 N 159). Der erwähnten Auffassung kann deshalb nicht gefolgt werden. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass auch eine Gebrauchsleihe nur bei einer diesbezüglichen Einigung der Parteien angenommen werden kann. Ein derartiger Konsens ist im vorliegenden Fall nicht erfolgt und wird von den Berufungsklägern weder konkret geltend gemacht noch mit entsprechenden Beweisen untermauert. Die Annahme eines faktischen Mietverhältnisses kommt sodann ebenfalls nicht in Frage. Auf diese Konstruktion kann etwa zurückgegriffen werden, wenn ein ungültiger Vertrag während einer bestimmten Dauer von den Parteien erfüllt wird oder wenn ein Mieter nach Beendigung des Mietvertrags im Mietobjekt verbleibt. In beiden Beispielen wird eine grundsätzliche Einigung zumindest zu Beginn des Verhältnisses vorausgesetzt. Erfolgt die Nutzung des Mietobjekts jedoch gegen den Willen des Vermieters, so verbietet das Konsensualprinzip die Annahme eines Mietvertrags (HANS GIGER, Berner Kommentar zum OR, 2013, Art. 253 N 75).

**2.6** Wie erwähnt, kann vorliegend weder von einer expliziten vertraglichen Übereinstimmung noch von einer anderweitigen Einigung der Parteien, insbesondere durch stillschweigende Duldung, ausgegangen werden. Die Berufungskläger können selbst aus dem Mietvertrag vom

1. Januar 2017, den sie mit I.\_\_\_\_ abgeschlossen haben (vgl. Klagbeilage 6), nichts zu ihren Gunsten ableiten resp. damit die analoge Anwendung der mietrechtlichen Kündigungsbestimmungen begründen. Der besagte Mietvertrag ist zwar bei der Versteigerung der Liegenschaft auf die Berufungsbeklagten übergegangen. Diese kündigten den besagten Vertrag jedoch mit Schreiben vom 7. Dezember 2018 auf den 31. März 2019. Schliesslich einigten sich die Berufungsbeklagten anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 20. Februar 2019 mit I.\_\_\_\_ auf eine einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses bis 30. September 2019 (vgl. Klagbeilage 7). Damit steht fest, dass auch dieses mietvertragliche Verhältnis, das für die heute strittige Angelegenheit indessen ohnehin bedeutungslos ist, mittlerweile definitiv aufgelöst wurde.

**2.7** Zusammenfassend ist also festzuhalten, dass die Berufungskläger bereits vor der Versteigerung wussten, dass sie die Liegenschaft an der X.\_\_\_\_-strasse in Y.\_\_\_\_ auf den Versteigerungstag hin zu räumen hatten. Die Berufungsbeklagten mussten daher die Berufungskläger keineswegs erneut zum Auszug auffordern, geschweige denn nach den mietrechtlichen Kündigungsbestimmungen vorgehen. Die Berufungsbeklagten können als neue Eigentümer der in Frage stehenden Liegenschaft frei darüber verfügen und sich gegen jede unbefugte Nutzung ihres Eigentums zur Wehr setzen. Sie dürfen insbesondere mittels Eigentumsfreiheitsklage die Ausweisung von Personen verlangen, die ohne entsprechende Berechtigung in der Liegenschaft wohnen (EVA BACHOFNER, Die Mieterausweisung, Rechtsschutz in klaren und in weniger klaren Fällen, 2019, § 5 N 88). Die Vorinstanz hat somit die von den Berufungsbeklagten gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB beantragte Ausweisung der Berufungskläger zu Recht geschützt. Die dagegen erhobene Berufung ist demzufolge abzuweisen und das erstinstanzliche Urteil zu bestätigen.

**3.1** Abschliessend ist über die Verteilung der Prozesskosten für das Rechtsmittelverfahren sowie über das Gesuch der Berufungskläger um unentgeltliche Rechtspflege zu befinden. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO) der unterliegenden Partei auferlegt. Die Voraussetzungen für die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege sind in Art. 117 ZPO geregelt. Nach dieser Bestimmung hat eine Person Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint. Die gesuchstellende Partei hat ihre Bedürftigkeit nachzuweisen und die Nichtaussichtslosigkeit des Prozesses sowie die Notwendigkeit einer Rechtsverbeiständung darzulegen (vgl. KARL SPÜHLER/ANNETTE DOLGE/MYRIAM GEHRI, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 9. Aufl. 2010, § 38 N 108 f.).

Die Mittellosigkeit wird gemeinhin dann bejaht, wenn der Aufwand des notwendigen Lebensunterhalts, der sogenannte «zivilprozessuale Notbedarf», das massgebliche Einkommen übersteigt bzw. aus der Differenz nur ein kleiner Überschuss resultiert, welcher es dem Gesuchsteller nicht erlauben würde, die Prozesskosten innert nützlicher Frist zu bezahlen. Nebst dem Einkommen ist auch vorhandenes Vermögen heranzuziehen, wobei ein gewisser Umfang an Vermögen als sogenannter «Notgroschen» beansprucht werden darf und nicht zur Prozessführung angetastet werden muss. Bei ungenügendem Einkommen wird nach ständiger Praxis des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, ein Vermögen von etwa CHF 20'000.-- bis maximal CHF 25'000.-- als noch verhältnismässig gering und deshalb einem Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege nicht grundsätzlich entgegenstehend betrachtet. Die Höhe des Notgroschens ergibt sich aus den Verhältnissen des konkreten Einzelfalls. Wenn das Vermögen diesen Notgroschen übersteigt, ist es dem Gesuchsteller grundsätzlich unbesehen der Art der Vermögensanlage zumutbar, dieses zur Finanzierung des Prozesses zu verwenden (vgl. KGE BL 410 11 72 vom 3. Mai 2011; publ. in: BJM 2012 340 ff. und AJP 2013 1248). Soweit es also die eigenen Mittel erlauben, einen Prozess zu finanzieren, ist der Zugang zur Justiz gewährleistet und ein Zugriff auf öffentliche Gelder nicht angezeigt. Die Aussichtslosigkeit eines Rechtsbegehrens liegt im Weiteren dann vor, wenn die Gewinnaussichten erheblich geringer sind als die Verlustgefahren und daher kaum mehr als ernsthaft bezeichnet werden können. Massgebend ist, ob eine Partei, die über die nötigen Mittel verfügt, sich bei vernünftiger Überlegung zu einem Prozess entschliessen oder davon absehen würde. Eine Partei soll einen Prozess, den sie auf eigene Rechnung und Gefahr nicht führen würde, also nicht bloss deshalb anstrengen können, weil dieser für sie nichts kostet (KARL SPÜHLER/ANNETTE DOLGE/MYRIAM GEHRI, a.a.O., N 122).

**3.2** Im vorliegenden Fall ist zunächst fraglich, ob die Berufungskläger tatsächlich bedürftig im oben dargelegten Sinne sind. Die vormals in ihrem Eigentum stehende Parzelle Nr. 174 GB Y.\_\_\_\_ wurde nämlich zu einem Preis von CHF 390'000.-- verkauft. Nach Abzug der Ausstände von CHF 226'911.90 (vgl. dazu Beschrieb und Lastenverzeichnis des basellandschaftlichen Betreibungsamts vom 3. Mai 2018; Beilage 2 zur Berufungsantwort) verblieb den Berufungsklägern ein Betrag von etwa CHF 163'000.--. Es braucht indessen nicht weiter abgeklärt zu werden, ob die Berufungskläger trotz dieser Zahlung aktuell tatsächlich mittellos sind, weil die Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege bereits wegen der Aussichtslosigkeit ihrer Berufung scheitert. Wie zuvor dargelegt wurde, wussten die Berufungskläger bereits vor dem Versteigerungstermin, dass sie die von ihnen bewohnte Liegenschaft auf diesen Termin hin räumen mussten. Die Sachlage war also damals schon klar. Sie haben sich dennoch in der Folge be-

harrlich den Kontaktversuchen der Berufungsbeklagten entzogen und dadurch eine Regelung der Übergabemodalitäten vereitelt. Angesichts dieser Umstände erscheint es gewagt, dass die Berufungskläger dem Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten entgegenhalten, der weitere Verbleib in der Liegenschaft sei von diesen stillschweigend geduldet worden. Dass sie aber selbst nach dem nunmehr klaren erstinstanzlichen Urteil weiterhin auf dieser Darstellung beharren und sich überdies auf die mietrechtlichen Kündigungsbestimmungen berufen, verdient keinen unentgeltlichen Rechtsschutz. Für die Berufungskläger musste von Anfang an klar sein, dass sie mit dieser Argumentation nicht durchdringen können und ihre Berufung aussichtslos ist. Ihr Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege vom 3. April 2020 ist daher abzuweisen.

**3.3** Die Berufungskläger bleiben also nicht nur mit ihrer Berufung, sondern auch mit ihrem Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege erfolglos. Die Entscheidgebühr, die in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V. mit § 8 Abs. 1 lit. f der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT, SGS 170.31) auf CHF 1'800.-- festgesetzt wird, geht daher entsprechend dem Ausgang des Verfahrens zu ihren Lasten. Diese Kosten werden den Berufungsklägern in solidarischer Verbindung auferlegt.

Zu guter Letzt ist zu Gunsten der obsiegenden Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung für das Berufungsverfahren festzusetzen. Da sie keine Honorarrechnung eingereicht haben, wird die Parteientschädigung gemäss § 18 Abs. 1 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (TO; SGS 178.112) von Amtes wegen nach gerichtlichem Ermessen bestimmt. Dabei ist von einem Streitwert von CHF 18'000.-- und gemäss § 7 Abs. 1 lit. d TO einem Rahmen für das Grundhonorar von CHF 2'250.-- minimal bis CHF 3'600.-- maximal auszugehen. Bei der konkreten Bemessung der Parteientschädigung ist zudem die Schwierigkeit des Falls und der Umfang der Bemühungen zu beachten. Je nachdem kommt der untere, obere oder ein mittlerer Ansatz zur Anwendung (vgl. § 7 Abs. 1 TO in fine). In Anbetracht, dass vorliegend die Sachlage klar war und im Berufungsverfahren die gleichen Fragen wie bereits vor erster Instanz zur Diskussion standen, kann davon ausgegangen werden, dass sich dies auf den Umfang der Bemühungen im Rechtsmittelverfahren ausgewirkt hat. Es erscheint daher angebracht, die Parteientschädigung im unteren Bereich des Honorarrahmens festzulegen. Nach Auffassung der zivilrechtlichen Dreierkammer des Kantonsgerichts Basel-Landschaft ist den Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von CHF 2'400.-- pauschal zuzusprechen. Mehrwertsteuer und Auslagen werden bei der Festlegung der Entschädigung nur berücksichtigt, wenn dies ausdrücklich beantragt wird und diese Positionen in der Honorarnote separat

ausgewiesen sind (vgl. KGE BL 400 19 196, E. 10.2). Die Parteienschädigung wird den Berufungsklägern wiederum in solidarischer Verbindung auferlegt.

**Demnach wird erkannt:**

- ://:
1. Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Zivilkreisgerichtspräsidenten Basel-Landschaft Ost vom 9. Januar 2020 vollumfänglich bestätigt.
  2. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren von CHF 1'800.-- wird den Berufungsklägern in solidarischer Verbindung auferlegt.
  3. Die Berufungskläger haben den Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren eine Parteienschädigung von CHF 2'400.-- pauschal und in solidarischer Verbindung zu bezahlen.

Präsident

Gerichtsschreiberin

Roland Hofmann

Nicole Schneider

Weiterzug

Gegen diesen Entscheid wurde beim Schweizerischen Bundesgericht eine zivilrechtliche Beschwerde erhoben (Verfahren Nr. 5A\_70412020).